

SỞ TƯ PHÁP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 16.122/QC-TTĐG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến
Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 979/HĐ-ĐG ngày 26/10/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy chế cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, phương thức trả giá lên gồm các nội dung sau:

Điều 1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở chính: 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028).38.115.845 - Fax: (028).38.113.220

2. Người có tài sản đấu giá

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 63 Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

- Địa chỉ cơ sở 2: 176 Hai Bà Trưng, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh

(Theo Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2026 về tổ chức đấu giá tám (08) lô đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh và Quyết định số 6719/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 về sửa đổi, bổ sung một số Quyết định của UBND Thành phố liên quan đến tổ chức đấu giá QSDĐ và tài sản tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh)

Điều 2. Tài sản đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất tại lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Thông tin về khu đất

a. Vị trí, diện tích, loại đất và thông tin quy hoạch

Lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 64, phường An Khánh, Quận 2 (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Diện tích đất đấu giá: **10.059,7 m²** (Mười nghìn không trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông).

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí số 8503-3-12/GĐ-TNMT ngày 09 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt.

b. Loại đất và thông tin quy hoạch:

Đất ở tại đô thị, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức được phê duyệt tại Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, khu đất có các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu như sau:

+ Chức năng quy hoạch: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, trong đó chức năng ở chiếm 95%, chức năng dịch vụ chiếm 5%;

+ Tổng diện tích lô đất theo quy hoạch: khoảng 1,00 ha;

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng;

+ Chiều cao tối đa: 100 m;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,95 lần;

+ Quy mô dân số tối đa: 3.420 người.

Việc đầu tư xây dựng, khai thác và sử dụng đất phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, chức năng quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

c. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (quy định tại Điều 119 và khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024).

d. Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là 50 năm, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất cho người trúng đấu giá, theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 31 Luật Đầu tư năm 2025 và khoản 1 Điều 28 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ.

Quyền và thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

1.2. Thông tin về Dự án đầu tư trên khu đất đấu giá

a. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

b. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng dự án có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức được phê duyệt tại Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025; bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc quy định.

Trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất hoặc các yếu tố khác làm phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung thì người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính phát sinh theo quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Việc điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất và các nội dung có liên quan chỉ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; không mặc nhiên được điều chỉnh sau khi trúng đấu giá.

c. Chủ trương đầu tư:

Dự án đầu tư tại lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại

h

Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025 và khoản 3 Điều 35 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ, trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 19351/STC-KTĐN ngày 16 tháng 7 năm 2026.

Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

d. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án là **11.966.898.885.180 đồng** (Mười một nghìn chín trăm sáu mươi sáu tỷ tám trăm chín mươi tám triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn một trăm tám mươi đồng), gồm:

a) Tiền sử dụng đất dự kiến, tính theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố: **10.198.017.404.000 đồng**.

b) Tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến: **1.768.881.481.180 đồng**, theo Công văn số 36952/SXD-KTVLXD ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng và Công văn số 831/CV-2026-HĐ ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

Tổng vốn đầu tư dự kiến nêu trên là cơ sở để xác định điều kiện về vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá. Tổng vốn đầu tư thực tế của dự án được xác định trên cơ sở giá trúng đấu giá, hồ sơ dự án đầu tư và các chi phí hợp pháp có liên quan theo quy định của pháp luật.

e. Nguồn vốn đầu tư

Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Nơi có tài sản đấu giá: tại lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và giấy tờ quyền được bán tài sản gồm:

- Bản đồ vị trí số 8503-3-12/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 09/12/2019;

- Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22/10/2019 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức;

- Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09/10/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 10.059,7m² đất thuộc lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 6892/QĐ-UBND ngày 16/10/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng 10.059,7 m² đất thuộc lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án đầu tư.

Điều 3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) là **10.198.017.404.000 đồng** (*Bằng chữ: Mười nghìn một trăm chín mươi tám tỷ không trăm mười bảy triệu bốn trăm linh bốn nghìn đồng*), theo Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Giá khởi điểm nêu trên được xác định trên cơ sở mục đích sử dụng đất, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và các điều kiện có liên quan được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019, Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025, Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2026, Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh và Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến, trên Hệ thống đấu giá trực tuyến - Bộ Công an <https://daugiatructuyen.gov.vn/>

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Điều 5. Bước giá; Việc áp dụng bước giá; Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ

1. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu.

- Bước giá quy định là: **20.000.000.000 đồng/01 bước giá.**

2. Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trả giá từ lần trả giá đầu tiên muốn trả giá cao hơn so với giá khởi điểm hoặc từ lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong phiên đấu giá.

3. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

3.1. Giá trả của người tham gia đấu giá được Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an ghi nhận phù hợp với quy định về bước giá, tính bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá (n là các số nguyên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ...);

3.2. Giá trả không hợp lệ là giá trả không thuộc khoản 3.1 Điều này.

Điều 6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; Phương thức nộp tiền:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 2.039.603.480.800 đồng (20% giá khởi điểm).

(Bằng chữ: Hai ngàn không trăm ba mươi chín tỷ sáu trăm lẻ ba triệu bốn trăm tám mươi ngàn tám trăm đồng)

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

Từ ngày nhận được thông báo đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của Trung tâm cho đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026

4. Phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo các phương thức dưới đây:

- Người tham gia đấu giá nộp tiền theo các bước hướng dẫn trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an <https://daugiatructuyen.gov.vn/> hoặc nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, số 8680707979 mở tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Chợ Lớn trong thời hạn quy định tại quy chế cuộc đấu giá này.

- Nội dung nộp tiền:

“(Họ, tên Cá nhân/Tổ chức)_(Số CCCD/HC/ĐKKD,...)_(chọn một trong hai nội dung: nộp tiền mua hồ sơ hoặc tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản)_tên tài sản đấu giá.”

Người tham gia đấu giá, Người có tài sản đấu giá và Trung tâm có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh của ngân hàng.

Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của Trung tâm đối với khoản tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

Điều 7. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có thể xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trực tuyến (các tập tin/hình ảnh/video đính kèm) tại Hệ thống đấu giá trực tuyến - Bộ Công an <https://daugiatructuyen.gov.vn/> hoặc xem tài sản trực tiếp như sau:

2. Trung tâm sẽ phối hợp với người có tài sản đấu giá để tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trực tiếp trong giờ hành chính.

- Thời gian: 05 ngày làm việc, liên tục từ ngày **02/11/2026** đến hết ngày **06/11/2026** (Giờ hành chính)

- Địa điểm xem tài sản đấu giá: Tại nơi có tài sản đấu giá.

Điều 8. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày **27/10/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **11/11/2026** (Giờ hành chính)

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá đăng ký tài khoản trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/> để được hướng dẫn cách thức và thực hiện việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tuyến, đăng ký, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến.

3. Tiếp nhận hồ sơ niêm phong:

Ngoài việc đăng ký, nộp hồ sơ trên hệ thống đấu giá trực tuyến, Người tham gia đấu giá phải nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

- Thời gian nộp hồ sơ được niêm phong: Từ 07 giờ 30 phút ngày **27/10/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **11/11/2026**. (trong giờ hành chính)

Handwritten signature

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ niêm phong: Trụ sở chính Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - số 19/5 Hoàng Việt, phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh (Điện thoại liên hệ: 028.38115845).

Điều 9. Thời gian xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

Thời gian : Từ 07 giờ 30 phút ngày **12/11/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **17/11/2026**.

Điều 10. Thời gian thông báo cho người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá:

Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày **18/11/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **19/11/2026**.

***Ghi chú:** Trung tâm thông báo riêng bằng văn bản (hoặc qua email) cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo địa chỉ hoặc email trong hồ sơ người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp.*

Điều 11. Thời gian, địa điểm, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày **27/10/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **11/11/2026**

- Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

2.1. Điều kiện chung:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản, nhà ở, kinh doanh bất động sản và phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

A. Đối với tổ chức: Là doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản (được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã) có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ được sửa đổi bởi điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ:

a. Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai;

b. Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c. Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

d. Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

e. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.”

B. Đối với cá nhân: cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

a. Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

b. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.2. Ngoài ra, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cần tuân thủ các quy định sau:

❖ **Bảo đảm các điều kiện khi được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai:**

a. Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b. Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.”

❖ **Điều kiện về vốn chủ sở hữu**

Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, phải bảo đảm điều kiện về vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

k

Do dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp không được thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án, tương ứng tối thiểu **2.393.379.777.036 đồng** (Hai nghìn ba trăm chín mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm ba mươi sáu đồng), được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư dự kiến tại điểm d, mục 1.2, Điều 2 quy chế này.

Việc xác định, chứng minh và đánh giá điều kiện về vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá phải thực hiện theo quy định của pháp luật và phương án đấu giá đã được phê duyệt. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

❖ Trường hợp nhà đầu tư liên danh

Trường hợp pháp luật và phương án đấu giá được phê duyệt cho phép nhà đầu tư liên danh tham gia đấu giá thì việc xác định năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu của liên danh và từng thành viên liên danh phải bảo đảm phù hợp với tỷ lệ góp vốn, thỏa thuận liên danh và quy định pháp luật có liên quan.

Trường hợp liên danh trúng đấu giá, việc xác định tư cách pháp lý của người trúng đấu giá, thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án (nếu thuộc trường hợp được pháp luật cho phép), thực hiện thủ tục đầu tư và giao đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, doanh nghiệp và phương án đấu giá đã được phê duyệt.

2.3. Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, tính trung thực của thông tin, tài liệu. Việc kê khai thông tin để đăng ký tham gia đấu giá trên Hệ thống đấu giá trực tuyến phải rõ ràng, hiển thị đầy đủ thông tin, trùng khớp với thông tin đã kê khai theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập. Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024.

3. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

e. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

f. Người đang bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 1 Điều 25 và Điều 26 Nghị định 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính Phủ.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

a. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

b. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìu giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

d. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

e. Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

f. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

h. Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản.

i. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 13. Cấp tài khoản, chấp nhận tham gia đấu giá và mã số tham gia

Người đăng ký tham gia đấu giá thực hiện việc đăng ký tài khoản truy cập hệ thống đấu giá trực tuyến theo hướng dẫn của hệ thống.

Khi việc đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước được Trung tâm xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được chấp nhận tham gia phiên đấu giá và được cấp mã số riêng theo quy định của hệ thống.

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tự bảo mật tài khoản, mật khẩu, mã xác thực, mã số riêng tham gia đấu giá và tự chịu trách nhiệm đối với mọi thao tác phát sinh từ tài khoản của mình.

Điều 14. Điều kiện kỹ thuật đối với người tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá phải tự chuẩn bị thiết bị đầu cuối, đường truyền Internet, trình duyệt và các điều kiện kỹ thuật cần thiết khác để truy cập, điểm danh và trả giá trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an.

Trường hợp người tham gia đấu giá không thể đăng nhập, điểm danh hoặc trả giá do lỗi phát sinh từ thiết bị, đường truyền, phần mềm hoặc môi trường kỹ thuật của chính mình thì tự chịu rủi ro, trừ trường hợp có căn cứ xác định lỗi thuộc Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an.

Điều 15. Trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến

1. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1.1. Người đăng ký tham gia đấu giá phải có phải có tài khoản định danh điện tử VNeID (của tổ chức, cá nhân) và chữ ký số VNPT Smart CA để thực hiện đăng ký tham gia đấu giá trên Hệ thống đấu giá trực tuyến. Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tài khoản truy cập trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>.

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia cuộc đấu giá trực tuyến trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>.

1.2. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

1.3. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

NH
3 TÂN DỤC
GIÁ TÀI S
HỒ NÓ CH
★

a. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu thông tin trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>);
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp, tổ chức có ngành nghề kinh doanh bất động sản;
- Giấy tờ chứng minh phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với Dự án;
- Giấy ủy quyền (nếu có);
- Các giấy tờ, tài liệu liên quan đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá được quy định tại Khoản 2 điều 11 Quy chế này.

b. Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu thông tin trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>);
- Giấy cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.
- Giấy tờ chứng minh phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với Dự án;
- Giấy ủy quyền (nếu có);
- Các giấy tờ, tài liệu liên quan đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá được quy định tại Khoản 2 điều 11 Quy chế này..

Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và phải xuất trình khi có yêu cầu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Ngoài việc đăng ký, nộp hồ sơ trên hệ thống đấu giá trực tuyến, Người tham gia đấu giá phải nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản để chuyển Sở Nông nghiệp và Môi trường xét duyệt điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

2.1. Thời gian điểm danh: Từ 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 00 phút, ngày 27/11/2026.

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá trong khoảng thời gian trả giá. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi

là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp bất khả kháng.

2.2. Thời gian trả giá của phiên đấu giá: Từ 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 00 phút, ngày 27/11/2026.

Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

2.3. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an: <https://daugiatructuyen.gov.vn/>.

3. Rút lại giá đã trả

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước thời gian kết thúc phiên đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó;

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước;

- Trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

4. Xác định người trúng đấu giá

Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được phân công điều hành phiên đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an ghi nhận.

5. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến

- Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc;

- Mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá được công bố trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc. Kết quả đấu giá trực tuyến được đăng tải công khai trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an <https://daugiatructuyen.gov.vn/>;

- Thông báo phải ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an ghi nhận mã số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá;

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an <https://daugiatructuyen.gov.vn/> và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Trung tâm sau khi mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá được công bố trên Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an;

6. Biên bản đấu giá trực tuyến

- Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và được đính kèm biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá trực tuyến phải có xác nhận/ký số của Đấu giá viên Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá thực hiện ký số biên bản đấu giá kể từ thời điểm nhận được biên bản cho đến trước 24 giờ 00 phút cùng ngày của ngày tổ chức phiên đấu giá theo thông báo. Trường hợp người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá thì được coi là từ chối ký biên bản đấu giá, không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Khoản tiền đặt trước của người này được xử lý theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an theo mẫu do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành.

7. Xử lý sự cố kỹ thuật

Trường hợp Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an xảy ra lỗi kỹ thuật dẫn đến một trong các tình huống: người tham gia đấu giá không thể đăng nhập, điểm danh, trả giá; giá trả hợp lệ không được ghi nhận; hệ thống ghi nhận sai thời điểm hoặc sai dữ liệu; hoặc các lỗi khác ảnh hưởng đến tính khách quan, công bằng, minh bạch của cuộc đấu giá, thì đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xem xét, quyết định:

- Tạm dừng, dừng phiên đấu giá và thông báo cho người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá quyết định về việc tổ chức đấu giá lại;

- Thực hiện việc hủy kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Việc xử lý sự cố kỹ thuật phải được lập thành biên bản, nêu rõ nguyên nhân, diễn biến, phạm vi ảnh hưởng và phương án xử lý;

- Trường hợp phải tổ chức đấu giá lại thì thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định.

Điều 16. Hoàn trả và chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu Trung tâm có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 12 Quy chế này và các quy định của Luật đấu giá tài sản.

3. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 17. Phê duyệt kết quả đấu giá; Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá; Thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản

1. Phê duyệt kết quả đấu giá

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản để lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã đấu giá thành để gửi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Người mua được tài sản đấu giá thanh toán tiền mua tài sản đấu giá theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4



Handwritten signature or mark.

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và điểm d khoản 4 Điều 21 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026:

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá (tiền mua tài sản đấu giá) không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất là thời hạn trên quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

3. Thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản

Sau khi cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 18. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm

1. Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

2. Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
3. Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
4. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
5. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
6. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
7. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
8. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

Điều 19. Hủy kết quả đấu giá tài sản

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

- a. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;
- b. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
- c. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;
- d. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- a. Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- b. Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;
- d. Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- a. Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b. Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này./.

Nơi nhận:

- Công ĐGTS quốc gia;
- Sở NN-MT TP.HCM;
- Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an;
- Người tham gia đấu giá (đính kèm hồ sơ);
- Lưu: VT, ĐGTS.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Thắng